

ΟΙ ΤΡΕΙΣ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΙ ΑΞΟΝΕΣ

Απλησίαστη για τους Έλληνες η αγορά ακινήτων

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ χαρακτηρίζεται από μια συνεχή ανοδική πορεία των τιμών. Το πρώτο εξάμηνο του 2025 τα διαθέσιμα προς πώληση και ενοικίαση ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας μειώθηκαν κατακόρυφα, ενώ οι ζητούμενες τιμές αυξήθηκαν. Ελλάδα όμως δεν είναι μόνο η Αθήνα με τα νοικοκυριά σε όλη την επικράτεια να βρίσκονται στη δίνη του τεράστιου κόστους στέγασης ενώ τα όποια μέτρα έχουν ανακοινωθεί από την κυβέρνηση κατά τα τελευταία χρόνια δεν έχουν ανακαίψει την τεράστια άνοδο των τιμών.

Το φετινό καλοκαίρι παρουσιάζει έντονη δυναμική σε τρεις άξονες: τη ραγδαία αύξηση των ενοικίων φοιτητικής κατοικίας, την ενίσχυση της αξίας των εξοχικών σε τουριστικά νησιά και τη σταθερή εισροή ξένων κεφαλαίων για αγορά και εκμετάλλευση θερινών κατοικιών. Οι πιο πρόσφατες μετρήσεις και αναλύσεις αποτυπώνουν τις βασικές τάσεις που περιλαμβάνουν και τους τρεις παραπάνω άξονες ενώ η στέγαση στην Ελλάδα κοστίζει πιο ακριβιά από κάθε άλλη χώρα της ΕΕ, αναλογικά με το εισόδημα των κατοίκων της, με τους αριθμούς να μην μπορούν να κρύψουν τη σκληρή αλήθεια.

Οι φοιτητικές κατοικίες

Πίσω στους τρεις πρωταγωνιστικούς άξονες η έρευνα του Spitogatos δείχνει πως οι τιμές φοιτητικών κατοικιών αυξήθηκαν σε όλη την επικράτεια. Η Geoxis καταγράφει για όγδοο συνεχές χρονιά αυξήσεις στη ζήτηση και στις τιμές των θερινών εξοχικών, με έμφαση στα νησιά των Κυκλάδων.

Η Elxis παρουσιάζει το μακροπρόθεσμο οικονομικό αποτύπωμα της πώλησης εξοχικής κατοικίας σε ξένους αγοραστές. Με τα τηλέφωνα στα μεσιτικά γραφεία να χτυπούν αδιάκοπα, καθώς για μία ακόμα χρονιά οι τιμές είναι στα ύψη και το απόθεμα των κατοικιών περιορισμένο, τα στοιχεία του SPI

-δείκτης τιμών του Spitogatos- δείχνει σημαντική αύξηση στα ενοίκια των φοιτητικών κατοικιών στις μεγαλύτερες φοιτητοπύλες της Ελλάδας. Είναι εντυπωσιακό ότι μετά την ανακοίνωση των βάσεων η μέση ζητούμενη τιμή σημείωσε αύξηση της τάξης του 7,4% σε όλη την επικράτεια.

Στην Αττική, όπως κάθε χρόνο, υψηλές τιμές ενοικίασης καταγράφονται σε παραδοσιακά ακριβές περιοχές της Αθήνας όπως το Μετς, το Κουκάκι - Μακρυγιάννη και ο Λυκαβηττός, όπου η μέση ζητούμενη τιμή ανά τετραγωνικό κυμαίνεται μεταξύ 13-16,5 ευρώ. Στου Ζωγράφου, την πλέον φοιτητική περιοχή λόγω εγγύτητας με την Πανεπιστημιούπολη, ένα σπίτι 65 τ.μ. έχει μέση ζητούμενη τιμή 534 ευρώ. Στην Κυψέλη και την περιοχή Πατισίων - Αχαρνών (κοντά στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο) η μέση τιμή είναι 400 ευρώ. Στο κέντρο του Πειραιά οι τιμές είναι γύρω στα 450 ευρώ (ΠΑΠΕΙ), όπως και στην Καλλιθέα κοντά στο Πάντειο. Στη Θεσσαλονίκη, στην περιοχή της Σταυρούπολης η μέση τιμή είναι 430 ευρώ, όπως και στην Τούμπα, ενώ στο κέντρο αγγίζει τα 480 ευρώ. Στις άλλες πόλεις της χώρας - Πάτρα, Χανιά, Καλαμάτα - οι τιμές φτάνουν τα 450 ευρώ.

Απλησίαστη η αγορά ακινήτων

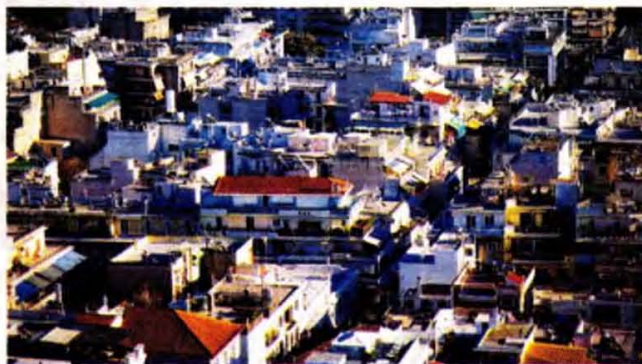
Αύξηση για όγδοο συνεχόμενο χρόνο των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης θερινών εξοχικών κατοικιών παρατηρείται σε πέντε emblematic νησιά των Κυκλάδων την ίδια ώρα που σημαντικά αναδεικνύεται η διαφορά στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτε-

λών και τυπικών κατοικιών.

Η Μύκονος και η Σαντορίνη έχουν δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες Κυκλάδες. Στην έρευνα του παρατηρητηρίου αξιών «Geoxis» η Μύκονος καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος στις πολυτελείς θερινές κατοικίες με 16.000 ευρώ/τμ και ακολουθούν η Σαντορίνη με 13.292 ευρώ/τμ και η Πάρος με 9.499 ευρώ/τμ. Η Κέα καταγράφει 6.216 ευρώ/τμ και η Σέριφος 3.827 ευρώ/τμ. Συγκριτικά με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών κατοικιών. Αναλυτικότερα, η άνοδος μετρήθηκε στη Μύκονο 5,71% (από 15.136 σε 16.000 ευρώ/τμ), στη Σαντορίνη 5,49% (από 12.600 σε 13.292 ευρώ/τμ), στη Πάρο 4,53% (από 9.087 σε 9.499 ευρώ/τμ), στην Κέα 6,31% (από 5.847 σε 6.216 ευρώ/τμ) και στη Σέριφο 5,78% (από 3.618 σε 3.827 ευρώ/τμ).

Πολυτελείς vs τυπικές κατοικίες

Αξιοσημείωτη είναι η διαφορά που καταγράφεται στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών. Έτσι, στην Μύκονο μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,6 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην Πάρο 4,2 φορές, στη Σαντορίνη 5,8 φορές, στη Σέριφο 2,4 φορές και στην Κέα 2,9 φορές.



Στις τιμές των τυπικών θερινών κατοικιών η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 2.854 ευρώ/τμ και ακολουθούν η Σαντορίνη και η Πάρος με 2.286 ευρώ/τμ και 2.275 ευρώ/τμ αντίστοιχα.

Η Κέα καταγράφει 2.118 ευρώ/τμ και η Σέριφος 1.595 ευρώ/τμ. Σε σύγκριση με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 3,8% και για τα πέντε νησιά που εξετάζει η έρευνα. Η συντριπτική πλειοψηφία των αγοραστών σε Μύκονο και Σαντορίνη προέρχεται από την αλλοδαπή, ενώ ένα πολύ μικρό κομμάτι αφορά στην απόκτηση χρυσής visa.

Εκμετάλλευση του ακινήτου

Πολλοί ξένοι επιλέγουν και την εκμετάλλευση του ακινήτου. Η χρήση υπολογίζεται σε περίπου επτά μήνες, με δώδεκα εβδομάδες εκμίσθωσης τον χρόνο. Οι δαπάνες διαμονής επισκεπτών φτάνουν τα 29.400 ευρώ, ενώ 21.250 ευρώ είναι τα ετήσια έξοδα του ιδιοκτήτη (κατανάλωση, διασκέδαση), 10.000 ευρώ για τεχνική συντήρηση και 4.500 ευρώ για διαχείριση ακινήτου.

Έτσι, οι ετήσιες εισροές στην τοπική οικονομία ξεπερνούν τα 65.000 ευρώ ή 650.000 ευρώ σε μία δεκαετία. Το αποτύπωμα είναι σημαντικό είτε πρόκειται για Κρήτη, Ρόδο, Πελοπόννησο, είτε για λιγότερο τουριστικά μέρη. Εμπλέκονται πολλές ειδικότητες: οικοδόμοι, εργολάβοι, τεχνικοί, εστιάτορες, λιανικό εμπόριο, καύσιμα, καθαριστήριες, ξεναγοί, μεσίτες, συμβολαιογράφοι, μηχανικοί